

Poppenhausen / Hain

# Familienglück - bezugsfertiges Einfamilienhaus im traumhaften Garten

Property ID: 26221026

360°-Rundgang



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 113,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 645 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26221026 - 97490 Poppenhausen / Hain**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 26221026 - 97490 Poppenhausen / Hain

## At a glance

Property ID	26221026	Purchase Price	395.000 EUR
Living Space	ca. 113,5 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2005		

Property ID: 26221026 - 97490 Poppenhausen / Hain

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy Source	<b>Gas</b>	Final energy consumption	<b>108.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>15.06.2036</b>	Energy efficiency class	<b>D</b>
Power Source	<b>Gas</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>2005</b>

Property ID: 26221026 - 97490 Poppenhausen / Hain

## The property



Property ID: 26221026 - 97490 Poppenhausen / Hain

## The property



Property ID: 26221026 - 97490 Poppenhausen / Hain

## The property



Property ID: 26221026 - 97490 Poppenhausen / Hain

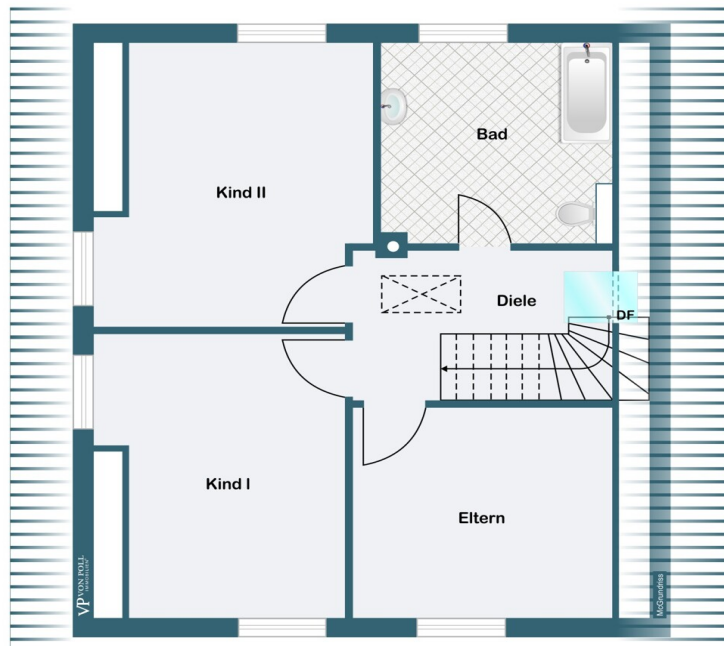
## The property



Property ID: 26221026 - 97490 Poppenhausen / Hain

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26221026 - 97490 Poppenhausen / Hain**

## **A first impression**

**Einziehen und Wohlfühlen.**

**Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet und ist ein wahres Wohlfühlparadies. Die Immobilie liegt in einer familienfreundlichen Umgebung und ist besonders geeignet für Familien mit Kindern. Der Kindergarten ist nur wenige Meter entfernt. Das Haus ist sofort bezugsfertig und Sie können diesen Sommer noch den traumhaften, schattenspendenden Garten zum Entspannen genießen.**

**Darüber hinaus bietet der Garten ausreichend Raum für ein großes Trampolin oder sogar einen Pool.**

**Eine Zisterne zur umweltfreundlichen Gartenbewässerung rundet das Angebot ab.**

**Das Erdgeschoss überzeugt mit einem einladenden Wohnzimmer, ausgestattet mit einem Kaminofen und direktem Zugang zur Terrasse mit Markise. Auch von der Küche haben Sie Zugang zum Garten. Im Erdgeschoss befindet sich noch ein Gäste-WC sowie ein Heizungs- und Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner.**

**Von der Diele erreichen Sie über eine Massivholztreppe das Obergeschoss mit drei geräumigen, hellen Schlafzimmern und einem großzügigen Badezimmer mit Badewanne und Dusche.**

**Die schnelle Anbindung an die Autobahn ermöglicht zudem eine bequeme Erreichbarkeit von Arbeitsstätten und Freizeiteinrichtungen.**

**Wurde Ihr Interesse an dieser sofort zu beziehenden Immobilie geweckt?**

**Dann sende Sie eine Anfrage per Email oder melden sich telefonisch unter 0179-2274038.**

---

**Property ID: 26221026 - 97490 Poppenhausen / Hain**

## **Details of amenities**

### **Erdgeschoss :**

- \* **Wohnzimmer mit Kaminofen und Zugang zur Terrasse**
- \* **Küche mit Gartenzugang**
- \* **Gäste-WC**
- \* **Heizraum mit Waschmaschinenanschluss**
- \* **Diele mit Massivholztreppe ins Obergeschoss**

### **Obergeschoss :**

- \* **3 Schlafzimmer**
- \* **Badezimmer mit Fußbodenheizung**
- **Rollos an allen Fenstern**
- **Dachboden gedämmt ( Aufsparrendämmung )**
- **Gartenhaus mit Anbau für Fahrräder, Gartengeräte und Holz**
- **Große Garage mit elektrischem Rolltor, Lagermöglichkeit im Garagendach ( gedämmt mit Gipskarton )**
- **Zisterne zur Gartenbewässerung ( 5,2 m<sup>3</sup> )**
- **Nicht einsehbarer Garten, auch für Gemüseanbau geeignet**
- **Glasfaseranschluss am Haus**
- **Das angrenzende Grundstück wird kein Bauland**

**Property ID: 26221026 - 97490 Poppenhausen / Hain**

## **All about the location**

**Die Gemeinde Poppenhausen ist Teil des unterfränkischen Landkreises Schweinfurt und beherbergt insgesamt ca. 4.500 Einwohner. Die Kommune besteht aus den Gemeindeteilen Hain, Kronungen, Kützig, Pfersdorf, Poppenhausen und Maibach.**

**In Poppenhausen befinden sich die Grund- und Mittelschule, alle weiterführenden Schulen sind in Schweinfurt angesiedelt. Der Kindergarten befindet sich nur wenige Meter vom Grundstück entfernt.**

**Eine gute Infrastruktur (Supermarkt, Bäcker, Metzger, Schreibwarenladen/Postfiliale, Tankstelle, Apotheke und eine Hausarztpraxis ) sowie ein großes Freizeitangebot für jedes Alter bieten Lebensqualität und verbinden die Menschen.**

**Poppenhausen liegt direkt an der B19 / B286 und nur wenige Kilometer von der A71 und vom Autobahnkreuz Werneck A7/A70 entfernt.**

**Property ID: 26221026 - 97490 Poppenhausen / Hain**

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter

**und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 26221026 - 97490 Poppenhausen / Hain**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Marion Englert**

---

**Bahnhofstraße 2, 97437 Haßfurt**

**Tel.: +49 9521 - 95 34 40 0**

**E-Mail: [hassfurt@von-poll.com](mailto:hassfurt@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**